

Mengerskirchen / Waldernbach

Maison individuelle spacieuse avec studio indépendant - près de Limbourg - à Waldernbach.

CODE DU BIEN: 25189052



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 425.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 293 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.157 m²

CODE DU BIEN: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25189052
Surface habitable	ca. 293 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1986
Place de stationnement	6 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	425.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 32 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	13.10.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	32.40 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	1986

CODE DU BIEN: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

La propriété



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten

CODE DU BIEN: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

Une première impression

Bienvenue dans cette spacieuse maison individuelle avec appartement indépendant, offrant environ 293 m² de surface habitable sur un terrain d'environ 1 157 m², et offrant de nombreuses possibilités pour un confort optimal. La cuisine aménagée, quasi neuve et équipée de tous les appareils nécessaires et de nombreux rangements pour les ustensiles de cuisine, est incluse dans le prix de vente. La dernière rénovation a été achevée en 2025, notamment avec l'installation d'une pompe à chaleur air-eau performante, plaçant le bâtiment aux dernières normes en matière de domotique. À l'intérieur, l'espace de vie est réparti sur huit pièces, offrant de multiples possibilités d'aménagement – idéal pour les familles nombreuses ou le télétravail. Un chauffage au sol moderne assure une chaleur homogène dans toute la maison et est complété par la nouvelle pompe à chaleur air-eau, contribuant ainsi à l'efficacité énergétique. Le jardin comprend un petit bassin et offre un espace pour jouer, se détendre et recevoir. Huit places de parking sont disponibles, dont deux en garage, offrant également un stationnement aisé pour les invités. Un sauna privé avec douche attenante est un autre atout, parfait pour votre détente personnelle. Si vous recherchez une maison polyvalente offrant de beaux volumes, un potentiel multigénérationnel et des équipements modernes, cette propriété pourrait vous intéresser. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations et de vous inviter à une visite. Venez constater par vous-même la valeur ajoutée de ce bien !

CODE DU BIEN: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

Détails des commodités

- besondere Architektur
- 8 Stellplätze (2 davon Garage)
- offener Kamin
- Badewanne mit Whirlpoolfunktion
- Fußbodenheizung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe 2025
- großzügiger beheizbarer Wintergarten mit elektr. Regensensor und Markise für Wintergartenfläche
- tolle Gartenanlage mit kleinem Teich
- hohe Decken durch offenen Giebel im Wohnzimmer und Wintergarten
- inkl. neuwertiger Einbauküche
- Sauna mit Duschbad

CODE DU BIEN: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

Tout sur l'emplacement

Die Lage des Hauses ermöglicht eine angenehme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Umgebung. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern in gepflegter Bauweise.

Ca. 15 km bis Limburg, 10 km bis Weilburg und Westerburg ist es ans überregionale Straßenverkehrsnetz gut angebunden, was sich auch an den ansässigen Unternehmen mit exzellenten Ruf zeigt.

Waldernbach ist ein Ortsteil des Marktflecken Mengerskirchen im südlichen Teil des Westerwalds, umgeben von viel Natur und Grün (Seeweiher, ausgedehnte Wiesen- und Waldflächen).

Sommer-Sportarten von Tennis, Reiten bis Golf (18 Loch-Platz am Wiesensee) sind ebenso möglich wie Segeln u. Surfen auf mehreren Seen in unmittelbarer Umgebung. Ebenso ist die reizvolle Mittelgebirgslandschaft für Wandern, Mountainbiking und Skisportarten bestens geeignet. In nur ca. 10 km erreichen Sie das Skigebiet.

Der Ort hat eine intakte Infrastruktur mit vielen kulturellen, sportlichen Angeboten und mit am Ort interessierten und gestaltenden Einwohnern. Ein Lebensmittelladen und ein Metzger bieten Ihnen kurze Wege um sich zu versorgen.

Im Ort befindet sich eine Gesamtschule (Haupt- und Realschule), in Mengerskirchen befindet sich die Grundschule (gerade als die zweitbeste Grundschule Deutschlands ausgezeichnet). Kindergarten und Kinderbetreuung nach der Schule sind für die Familien kostenfrei.

CODE DU BIEN: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 32.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Lars Luscher

Grabenstraße 46, 65549 Limburg

Tel.: +49 6431 - 288 14-0

E-Mail: limburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com